

공동주택관리법 일부개정법률안(대안)

의안 번호	
----------	--

제안연월일 : 2025. 9.

제안자 : 국토교통위원장

1. 대안의 제안경위

건명	의안번호	발의자	회부일	회의정보	
공동주택관리법 일부개정법률안	2204516	김도읍의원 등 10인	'24.10.7.	상정	제418회 국회(정기회) 제11차 국토교통위원회('24.11.28.)
				소위 심사	제429회 국회(정기회) 제2차 국토법안심사소위원회('25.9.23.)
공동주택관리법 일부개정법률안	2210245	박용갑의원 등 22인	'25.5.1.	상정	제428회 국회(임시회) 제2차 국토교통위원회('25.8.21.)
				소위 심사	제429회 국회(정기회) 제2차 국토법안심사소위원회('25.9.23.)

제429회 국회(정기회) 제1차 국토교통위원회(2025. 9. 25.)는 위 2건의 법률안을 심사한 결과 본회의에 부의하지 아니하기로 하고 국회법 제51조에 따라 위원회 대안으로 제안하기로 함.

2. 대안의 제안이유 및 주요내용

최근 지구 온난화 등으로 우리나라에서는 폭염, 한파 등 이상기후 현상과 함께 많은 기상재해가 발생하고 있으며, 공동주택에서 발생한 자연재해 사고도 증가하고 있음.

이에, 국가 및 지방자치단체가 안전사고를 예방하고 재해 및 재난으로부터 공동주택이 안전하고 효율적으로 관리될 수 있도록 노력하도록 의무를 부여함으로써 추후 발생할 수 있는 자연재해로부터 입주민을 보호하려는 것임(안 제3조제1항).

한편, 현행법은 위반행위의 경중에 따라 과태료 상한액을 2천만원, 1천만원, 500만원으로 구분하여 부과하고 있음.

2천만원 이하의 과태료는 1가지 위반행위를 한 자에게 부과되고, 1천만원 이하의 과태료는 7가지 위반행위를 한 자에게 부과되며, 500만원 이하의 과태료는 34가지 위반행위를 한 자에게 부과하고 있음.

그런데, 500만원 이하의 과태료를 부과하는 위반행위 항목이 지나치게 많아 위반행위의 가벌성 정도에 따라 과태료 상한액을 세분화할 필요가 있다는 의견이 있음.

이에, 500만원 이하의 과태료를 부과하는 위반행위 항목 중 상한액을 500만원으로 유지할 필요성이 적은 9가지 항목의 상한액을 300만원으로 하향하려는 것임(안 제102조).

공동주택관리법 일부개정법률안

공동주택관리법 일부를 다음과 같이 개정한다.

제3조제1항제3호를 제4호로 하고, 같은 항에 제3호를 다음과 같이 신설한다.

3. 안전사고를 예방하고 재해 및 재난 등으로부터 입주자등을 보호하기 위하여 공동주택이 안전하고 효율적으로 관리될 수 있도록 할 것

제102조제2항제9호에 단서를 다음과 같이 신설한다.

다만, 입주자대표회의 및 관리주체가 그 위반행위를 방지하기 위하여 해당 업무에 관한 상당한 주의와 감독을 게을리하지 아니한 경우는 제외한다.

제102조제3항제1호를 삭제하고, 같은 항 제2호를 제1호로 하며, 같은 항 제1호(중전의 제2호)에 단서를 다음과 같이 신설하고, 같은 항 제3호를 삭제하며, 같은 항 제4호를 제2호로 하고, 같은 항 제4호의2를 제3호로 하며, 같은 항 제5호를 삭제하고, 같은 항 제6호를 제4호로 하며, 같은 항 제6호의2를 제5호로 하고, 같은 항 제8호부터 제10호까지를 각각 제6호부터 제8호까지로 하며, 같은 항 제11호를 삭제하고, 같은 항 제12호를 제9호로 하며, 같은 항 제13호를 삭제하고, 같은 항

제14호를 제10호로 하며, 같은 항 제15호를 제11호로 하고, 같은 항 제15호의2를 제12호로 하며, 같은 항 제16호를 제13호로 하고, 같은 항 제16호의2를 제14호로 하며, 같은 항 제16호의3을 제15호로 하고, 같은 항 제16호의4를 제16호로 하며, 같은 항 제16호의5를 제17호로 하고, 같은 항 제16호의6을 제18호로 하며, 같은 항 제16호의7을 제19호로 하고, 같은 항 제17호를 제20호로 하며, 같은 항 제18호를 제21호로 하고, 같은 항 제18호의2를 제22호로 하며, 같은 항 제19호를 삭제하고, 같은 항 제22호를 제23호로 하며, 같은 항 제23호부터 제25호까지를 각각 삭제하고, 같은 항 제26호를 제24호로 하며, 같은 항 제27호를 제25호로 한다.

다만, 입주자대표회의 및 관리주체가 그 위반행위를 방지하기 위하여 해당 업무에 관한 상당한 주의와 감독을 게을리하지 아니한 경우는 제외한다.

제102조제4항을 제5항으로 하고, 같은 조에 제4항을 다음과 같이 신설하며, 같은 조 제5항(중전의 제4항) 중 “제3항”을 “제4항”으로 한다.

④ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 300만원 이하의 과태료를 부과한다.

1. 제6조제1항에 따른 자치관리기구를 구성하지 아니한 자
2. 제10조의2제1항 본문 및 제4항에 따른 의무관리대상 공동주택의 전환 및 제외, 제11조제3항에 따른 관리방법의 결정 및 변경, 제19조제1항에 따른 관리규약의 제정 및 개정, 입주자대표회의의 구성

- 및 변경 등의 신고를 하지 아니한 자
3. 제23조제4항 또는 제5항을 위반하여 관리비 등의 내역을 공개하지 아니하거나 거짓으로 공개한 자
 4. 제30조에 따른 장기수선충당금을 적립하지 아니한 자
 5. 제32조에 따른 안전관리계획을 수립 또는 시행하지 아니하거나 교육을 받지 아니한 자
 6. 제52조제1항에 따른 주택관리업의 등록사항 변경신고를 하지 아니하거나 거짓으로 신고한 자
 7. 제64조제5항에 따른 배치 내용 및 직인의 신고 또는 변경신고를 하지 아니한 자
 8. 제66조제3항에 따른 보증보험 등에 가입한 사실을 입증하는 서류를 제출하지 아니한 자
 9. 제70조에 따른 교육을 받지 아니한 자

부 칙

이 법은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다. 다만, 제3조제1항의 개정규정은 공포 후 3개월이 경과한 날부터 시행한다.

신·구조문대비표

현행	개정안
제3조(국가 등의 의무) ① 국가 및 지방자치단체는 공동주택의 관리에 관한 정책을 수립·시행할 때에는 다음 각 호의 사항을 위하여 노력하여야 한다. 1. 2. (생략) <u><신설></u> 3. (생략) ②·③ (생략)	제3조(국가 등의 의무) ① ----- ----- ----- -----. 1. 2. (현행과 같음) 3. <u>안전사고를 예방하고 재해 및 재난 등으로부터 입주자 등을 보호하기 위하여 공동주택이 안전하고 효율적으로 관리될 수 있도록 할 것</u>
제102조(과태료) ① (생략) ② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 1천만원 이하의 과태료를 부과한다. 1. ~ 8. (생략) 9. 제90조제3항을 위반하여 관리비·사용료와 장기수선충당금을 이 법에 따른 용도 외의 목적으로 사용한 자	제102조(과태료) ① (현행과 같음) ② ----- ----- -----. 1. ~ 8. (현행과 같음) 9. ----- ----- ----- <u>. 다만 입주자대표회의 및 관리주체가 그 위반행위를 방지</u>

③ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 500만원 이하의 과태료를 부과한다.

1. 제6조제1항에 따른 자치관리기구를 구성하지 아니한 자

2. 제7조제1항 또는 제25조를 위반하여 주택관리업자 또는 사업자를 선정한 자

3. 제10조의2제1항 본문 및 제4항에 따른 의무관리대상 공동주택의 전환 및 제외, 제11조제3항에 따른 관리방법의 결정 및 변경, 제19조제1항에 따른 관리규약의 제정 및 개정, 입주자대표회의의 구성

하기 위하여 해당 업무에 관한 상당한 주의와 감독을 게을리하지 아니한 경우는 제외한다.

③ -----

-----.

<삭 제>

1. -----

-----. 다만 입주자대표회의 및 관리주체가 그 위반행위를 방지하기 위하여 해당 업무에 관한 상당한 주의와 감독을 게을리하지 아니한 경우는 제외한다.

<삭 제>

및 변경 등의 신고를 하지
아니한 자

4. (생 략)

4의2. (생 략)

5. 제23조제4항 또는 제5항을
위반하여 관리비 등의 내역
을 공개하지 아니하거나 거
짓으로 공개한 자

6. (생 략)

6의2. (생 략)

7. (생 략)

8. ~ 10. (생 략)

11. 제30조에 따른 장기수선충
당금을 적립하지 아니한 자

12. (생 략)

13. 제32조에 따른 안전관리계
획을 수립 또는 시행하지
아니하거나 교육을 받지 아
니한 자

14. (생 략)

15. (생 략)

15의2. (생 략)

16. (생 략)

16의2. (생 략)

16의3. (생 략)

2. (현행 제4호와 같음)

3. (현행 제4호의2와 같음)

<삭 제>

4. (현행 제6호와 같음)

5. (현행 제6호의2와 같음)

7. (현행과 같음)

6. ~ 8. (현행 제8호부터 제10
호까지와 같음)

<삭 제>

9. (현행 제12호와 같음)

<삭 제>

10. (현행 제14호와 같음)

11. (현행 제15호와 같음)

12. (현행 제15호의2와 같음)

13. (현행 제16호와 같음)

14. (현행 제16호의2와 같음)

15. (현행 제16호의3과 같음)

<u>16의4. (생 략)</u>	<u>16. (현행 제16호의4와 같음)</u>
<u>16의5. (생 략)</u>	<u>17. (현행 제16호의5와 같음)</u>
<u>16의6. (생 략)</u>	<u>18. (현행 제16호의6과 같음)</u>
<u>16의7. (생 략)</u>	<u>19. (현행 제16호의7과 같음)</u>
<u>17. (생 략)</u>	<u>20. (현행 제17호와 같음)</u>
<u>18. (생 략)</u>	<u>21. (현행 제18호와 같음)</u>
<u>18의2. (생 략)</u>	<u>22. (현행 제18호의2와 같음)</u>
<u>19. 제52조제1항에 따른 주택 관리업의 등록사항 변경신 고를 하지 아니하거나 거짓 으로 신고한 자</u>	<u><삭 제></u>
<u>20. · 21. (생 략)</u>	<u>20. · 21. (현행과 같음)</u>
<u>22. (생 략)</u>	<u>23. (현행 제22호와 같음)</u>
<u>23. 제64조제5항에 따른 배치 내용 및 직인의 신고 또는 변경신고를 하지 아니한 자</u>	<u><삭 제></u>
<u>24. 제66조제3항에 따른 보증 보험 등에 가입한 사실을 입증하는 서류를 제출하지 아니한 자</u>	<u><삭 제></u>
<u>25. 제70조에 따른 교육을 받 지 아니한 자</u>	<u><삭 제></u>
<u>26. (생 략)</u>	<u>24. (현행 제26호와 같음)</u>
<u>27. (생 략)</u>	<u>25. (현행 제27호와 같음)</u>
<u><신 설></u>	<u>④ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 300만원 이</u>

하의 과태료를 부과한다.

1. 제6조제1항에 따른 자치관
리기구를 구성하지 아니한
자

2. 제10조의2제1항 본문 및 제
4항에 따른 의무관리대상 공
동주택의 전환 및 제외, 제11
조제3항에 따른 관리방법의
결정 및 변경, 제19조제1항에
따른 관리규약의 제정 및 개
정, 입주자대표회의의 구성
및 변경 등의 신고를 하지
아니한 자

3. 제23조제4항 또는 제5항을
위반하여 관리비 등의 내역을
공개하지 아니하거나 거짓으
로 공개한 자

4. 제30조에 따른 장기수선충
당금을 적립하지 아니한 자

5. 제32조에 따른 안전관리계
획을 수립 또는 시행하지 아
니하거나 교육을 받지 아니
한 자

6. 제52조제1항에 따른 주택관
리업의 등록사항 변경신고를
하지 아니하거나 거짓으로

④ 제1항부터 제3항까지의 규정에 따른 과태료는 대통령령으로 정하는 바에 따라 국토교통부장관 또는 지방자치단체의장이 부과한다.	<u>신고한 자</u> 7. 제64조제5항에 따른 배치 내용 및 직인의 신고 또는 변경신고를 하지 아니한 자 8. 제66조제3항에 따른 보증보 험 등에 가입한 사실을 입증 하는 서류를 제출하지 아니 한 자 9. 제70조에 따른 교육을 받지 아니한 자 ⑤ -----제4항----- ----- ----- ----- -----.
---	---